

for-scalability-and-deployability-april-2012. – Date of access: 17.09.2019.

4 Ричардсон, К. Микросервисы. Паттерны разработки и рефакторинга: книга / К. Ричардсон. – СПб : Питер, 2019. – 544 с.

**УДК 365.244**

***И.В. Шанюкевич***

*Белорусский национальный технический университет  
Республика Беларусь, Минск  
shaniukevich@gmail.com*

## **ДОСТУПНОСТЬ ЖИЛЬЯ: ВЗГЛЯД ПОТРЕБИТЕЛЯ**

*Shaniukevich I.V. Belarusian National Technical University, Republic of Belarus, Minsk.*

**AFFORDABILITY OF HOUSING: A VIEW OF THE CONSUMER.** In the article are presented the results of a survey on housing affordability for the population of the Republic of Belarus. It is analyzed official statistics on satisfaction with their housing conditions. Some conclusions and suggestions have made to increase the affordability of housing.

**KEYWORDS:** housing conditions, housing affordability, residential real estate market.

*В статье представлены результаты проведенного опроса по доступности жилья для населения Республики Беларусь. Анализируются официальные статистические данные по удовлетворенности ими своими жилищными условиями. Сделаны ряд выводов и предложений по повышению доступности жилья.*

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** жилищные условия, доступность жилья, рынок жилой недвижимости.

В национальных нормативно-правовых документах закреплены права человека на достойный уровень жизни. В соответствии со ст. 21 Конституции Республики Беларусь, каждый имеет право на достойный уровень жизни, включая достаточные питание, одежду, жилье и постоянное улучшение необходимых для этого условий. Для более полного понимания возникающих проблем в ходе реализации государственных программ по обеспечению качественным и доступным жильем необходимо, в том числе в каждом регионе

Республики Беларусь, проводить анализ доступности жилья для населения, включая опрос самих граждан.

Результаты изучения общественного мнения свидетельствуют об актуальности вопроса обеспечения населения жильем. Так, по данным республиканского опроса, проведенного Информационно-аналитическим центром при Администрации Президента Республики Беларусь в IV квартале 2018 г., жилищный вопрос занимал седьмую позицию среди проблем, волнующих граждан. На его значимость указал каждый четвертый респондент (24 %) [1].

По данным выборочного обследования домашних хозяйств по уровню жизни рассмотрим официальную статистику удовлетворенности жилищными условиями за 2018 г. [2]. Большинство граждан Республики Беларусь удовлетворены существующими жилищными условиями. Наибольший процент пришелся на Витебскую область (58,6 %), наименьший – в Брестской области (42,1 %). Столица оказалась лидером среди тех, кто совершенно не удовлетворен своими жилищными условиями (8,6 %). В целом, только 48,2 % граждан полностью удовлетворены жилищными условиями, скорее удовлетворены – 29,9 %. Данные говорят о том, что в стране большинство граждан устраивают их жилищные условия. Среди существующих причин неудовлетворенности жилищными условиями в Республике Беларусь выделяют две основные – недостаточная площадь жилья (32,5 %) и отсутствие отдельного жилья (30,7 %), причем более 50 % в г. Минске выделяют именно отсутствие отдельного жилья, а в Гродненской области – недостаточную площадь. Следует отметить, что удовлетворенность жилищными условиями в целом возросла по сравнению с 2017 г.

Если рассматривать обеспеченность населения жильем, то ежегодно она возрастает на 1–2 % в стране и на конец 2018 г. составила 27,3 кв. м общей площади на одного жителя. Наиболее высокая обеспеченность наблюдается в Минской области – 30,9 кв. м, а самая низкая в г. Минске – 22,8 кв. м. Если сравнивать показатели с предыдущим годом, то на конец 2017 г. обеспеченность жильем по республике составила 27,0 кв. м. В лидирующих и отстающих позициях были те же регионы: Минская область – 30,2 кв. м, г. Минск – 22,7 кв. м. [3].

Анализ ввода жилья согласно официальным статистическим данным [3] по Республике Беларусь показывает, что в целом тенденция строительства жилья по всем регионам схожая: примерно одинаковый ввод жилья по количеству квадратных метров из года в

год, т.е. постоянно осуществляется прирост квадратных метров во всех регионах страны. Однако каждый год по вводу жилья лидируют г. Минск и Минская область.

В рамках исследуемой темы было проведено в 2019 г. маркетинговое исследование, посвященное доступности жилья для населения. Для проведения исследования выбран один из методов полевых исследований, в частности, исследование с применением анкетирования (опрос). Целью опроса было выяснить степень доступности (возможности) приобретения собственного жилья в Республике Беларусь. В целевой группе данного исследования были граждане Республики Беларусь от 18 до 55 лет. Количество респондентов – 94 человек, из которых 48,9 % в возрасте 24-33 года, большинство которых проживают в г. Минске (80 %) и имеют в составе семьи 2 (33 %) или 3 (29 %) человека. При этом большая часть опрошенных относили себя к работникам бюджетной сферы (29,8 %) или сотрудникам коммерческих предприятий (36,2 %).

В большинстве оказались молодые люди, не имеющие собственной жилой площади, а именно 43,6% опрошенных, или же желающие улучшить свои жилищные условия, имея собственное жилье (24,5%). Можно предположить, учитывая возраст, что эти респонденты проживают в домохозяйстве, состоящем из несколько семей (например, с родителями). При этом 28,7% участников опроса ответили, что у них нет необходимости улучшать свои жилищные условия, т.к. свое жилье у них уже есть. Следует отметить, что 52,1% из всех респондентов предпочли бы проживать в квартире, а остальные – в индивидуальном жилом доме.

Согласно полученным данным опроса среднемесячный доход семьи из расчета на одного члена у наибольшего количества респондентов находится в пределах 400–800 руб. (45,7%). При этом 17% респондентов имеют доход менее 400 руб. в месяц, а свыше 1400 руб. – 16%. Следует отметить, что согласно [2] среднедушевые денежные доходы населения в 2018 г. составили 639,6 руб., наибольшие в г. Минске – 952,2 руб.

Среди причин невозможности улучшить свои жилищные условия при текущих условиях рынка наибольшей популярностью пользовались следующие ответы (можно было выбрать несколько вариантов): низкий уровень доходов (62%), высокая стоимость 1 кв. м жилого помещения (53,2%), высокая процентная ставка (40,4%) и отсутствие первоначального взноса для кредитования (22,3%). При этом только 27,7% респондентов отметили, что их

уровень доходов в настоящее время позволяет взять кредит на строительство или приобретение жилья. При этом они готовы отдавать до 300 руб. (47,9%) или 300-500 руб. (39,4%) в качестве ежемесячного платежа при кредитовании.

Анализируя средние цены на первичном и вторичном рынке жилой недвижимости, то, согласно данным статистического бюллетеня [4] для Республики Беларусь в этот период они составляли 1653,6 руб. на первичном и 1675,1 руб. на вторичном рынке. Что касается города Минска, то здесь цены выше: 2493,8 руб. и 2460,8 руб. соответственно.

Сравнивая реальные цены с теми, что респонденты считают справедливой, наблюдаются различия. На вопрос, какую стоимость за 1 кв. м типового жилья в г. Минске считают справедливой, ответы были следующие: на первичном рынке 27,7% – до 1200 руб., 28,7% – в пределах с 1200 до 1400 руб., а на вторичном рынке – 43,6% опрошенных ответили до 1200 руб. При этом большинство предпочитают приобретать жилье на первичном рынке.

Переходя к анализу вопросов, относящихся к существующим источникам финансирования приобретения или строительства жилья, то 34% респондентов выбрали бы ипотечное (залог жилья) и банковское (поручительство) кредитование, что можно связать с наибольшей популярностью и доступностью данного источника. Лизинговое кредитование выбрали 16%, систему жилищных строительных сбережений и продажу в зачет имеющегося жилья с доплатой – 22%. При этом есть 11,5% участников опроса, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и ожидающих государственной поддержки, предпочитая ее виде субсидий на уплату части процентов или погашении основного долга (74%), а не в виде найма жилья у государства (17,8%).

Следовательно, доступность приобретения жилья в Республики Беларусь и, в частности, г. Минске постепенно повышается. Но, очевидно, что в настоящий момент для преобладающей части населения жилье является недоступным (в большей степени из-за низкого уровня доходов и высокой стоимости 1 кв. м жилого помещения). Для повышения доступности жилья недостаточно только увеличивать доходы населения или количество квадратных метров на рынке жилой недвижимости по низким ценам, а необходимо сбалансированное и комплексное воздействие как на спрос, так и на предложение. Необходимо дальнейшее расширение использования внебюджетных источников финансирования и их раз-

витие на доступных для населения условиях, включая привлечение собственных средств граждан, развитие лизинга жилья, ипотечного кредитования и накопительных механизмов, в том числе системы жилищных строительных сбережений.

Необходимо также отметить, что улучшение жилищных условий за счет нового строительства – не единственный путь. Достаточно успешно можно решать жилищную проблему посредством повышения качества существующего жилищного фонда, проведения его реконструкции, например, через надстройку этажей, и модернизации, а также своевременного выполнения капитального ремонта для увеличения сроков эксплуатации жилых домов и сокращения общественных затрат на строительство нового жилья.

Говоря о доступности жилья, следует учитывать не только возможность его приобретения, но и последующую необходимость его содержания и обслуживания, что несет в себе существенные последующие затраты, особенно в условиях роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Потенциальная возможность потребителей нести бремя подобных расходов не всегда учитывается, что в последующем сказывается на состоянии жилищного фонда, возможностях своевременно производить капитальный и текущий ремонты, неплатежах за жилищно-коммунальные услуги, уровня качества управления недвижимостью и другие.

Таким образом, жилищный вопрос довольно остро стоит перед гражданами Республики Беларусь и каждый по-своему на него отвечает. Государство решает различными способами этот вопрос, однако острота этой важной социально-экономической проблемы сохраняется.

Литература:

1 Доступное жилье – приоритетная задача социальной политики в Республике Беларусь: материалы к единому дню информирования [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.minsk-region.gov.by/ru/edinyj-den-informirovaniya>. – Дата доступа: 20.12.2018.

2 Социальное положение и уровень жизни населения в Республике Беларусь // Национальный статистический комитет Республик Беларусь. – Минск, 2019. – 264 с.

3 Национальный статистический комитет Республики Беларусь [Электронный ресурс]. – Режим доступа : [www.belstat.gov.by](http://www.belstat.gov.by). – Дата доступа: 04.07.2019.